



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

25ª Câmara de Direito Privado

Registro: 2025.0000281558

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2340492-24.2023.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que são agravantes LUIZ FERNANDO ANICETO e ADRIANA MOREIRA ANICETO,, são agravados ROGÉRIO ANDRÉ GONÇALVES e REGINA APARECIDA GONÇALVES.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 25ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores HUGO CREPALDI (Presidente), MARY GRÜN E JOÃO ANTUNES.

São Paulo, 25 de março de 2025.

HUGO CREPALDI
Relator
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

25ª Câmara de Direito Privado

Agravo de Instrumento nº 2340492-24.2023.8.26.0000

Comarca: São Paulo

Agravante: Luiz Fernando Aniceto e Outra

Agravados: Rogério André Gonçalves e Outra

Voto nº 38.669

AGRAVO DE INSTRUMENTO – EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – ARREMATAÇÃO DE BEM IMÓVEL – Decisão que anula o leilão em razão de erro na avaliação, determina a devolução dos valores pagos pelos arrematantes, mas indefere a restituição da comissão paga à leiloeira – Insurgência dos arrematantes – Acolhimento – COMISSÃO DA LEILOEIRA INDEVIDA – Leilão anulado por determinação judicial – Devolução da comissão da leiloeiro que se mostra de rigor – Aplicação do artigo 7º, §§ 1º e 2º, da Resolução nº 236/2016 do CNJ – Precedentes – Decisão reformada – Recurso provido.

Vistos.

Trata-se de Agravo de Instrumento interposto por **LUIZ FERNANDO ANICETO** e **OUTRA**, nos autos da execução de título extrajudicial movida contra **ROGÉRIO ANDRÉ GONÇALVES** e **OUTRA**, objetivando a reforma da decisão proferida pelo MM. Juiz de Direito da 14ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo, Dr. Christopher Alexander Roisin, que anulou o leilão do imóvel arrematado pelos agravantes, determinou a devolução dos valores pagos pelos arrematantes, mas ressaltou que a remuneração do leiloeiro não pode ser ressarcida, pois o serviço foi prestado pelo auxiliar da justiça (fls. 1111/1112 da origem).



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

25ª Câmara de Direito Privado

Sustentam os agravantes que a anulação do leilão do imóvel por eles arrematado não foi causada por culpa sua, mas por fato alheio à sua vontade, de modo que não podem ser compelidos a arcar com o elevado custo da comissão da leiloeira, conforme precedentes judiciais invocados.

Recurso tempestivo, acompanhado de documentos.

Ausente pedido liminar, o presente recurso foi recebido (fls. 50).

Certificado o decurso de prazo para apresentação de contraminuta (fls. 52), os autos foram encaminhados à mesa.

É o relatório.

Respeitado o entendimento adotado em Primeiro Grau, a decisão comporta a reforma pretendida pelos agravantes.

Como visto, trata-se, na origem, de ação de título extrajudicial em que foi deferida a penhora de imóvel de propriedade dos executados (fls. 185 da origem).

O referido imóvel foi avaliado em agosto de 2011, conforme laudo de fls. 263/344, contudo, só veio a ser arrematado judicialmente em abril de 2023, conforme auto de arrematação de fls. 1018.

Ocorre que o executado ofertou impugnação à arrematação considerando o enorme lapso temporal decorrido desde a avaliação até a arrematação (fls. 1041/1052).

Assim, a decisão agravada acolheu a impugnação ofertada pelo devedor, determinando a devolução dos valores pagos pelos arrematantes, mas ressaltou que a remuneração do leiloeiro não pode ser ressarcida, pois o serviço foi prestado pelo auxiliar da justiça (fls. 1111/1112 da origem).

Ocorre que a Resolução 236/2016, do Conselho Nacional de Justiça, dispõe o seguinte a respeito da remuneração do leiloeiro (art. 7º, §§ 1º e 2º):

***Art. 7º** Além da comissão sobre o valor de arrematação, a ser fixada pelo magistrado (art. 884, parágrafo único), no mínimo de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação (art. 24, parágrafo único, do Decreto 21.981/1932), a cargo do arrematante, fará jus o leiloeiro ao ressarcimento das despesas com a remoção, guarda e conservação dos bens, desde que documentalmente comprovadas, na forma da lei.*

***§ 1º** Não será devida a comissão ao leiloeiro público na hipótese de desistência de que trata o art. 775 do Código de Processo Civil, de anulação da arrematação ou de resultado negativo da hasta pública.*

***§ 2º** Anulada ou verificada a ineficácia da arrematação ou ocorrendo a desistência prevista no art. 775 do Código de Processo Civil, o leiloeiro público e o corretor devolverão ao arrematante o valor recebido a título de comissão, corrigido pelos índices aplicáveis aos créditos respectivos.*

Nesse cenário, considerando que a anulação da arrematação não ocorreu por culpa dos arrematantes, inexistente fundamento para que eles sejam compelidos a arcar com os custos da comissão da leiloeira.

Nesse sentido, invoco os seguintes precedentes desta Eg. Corte de Justiça:

*AGRAVO DE INSTRUMENTO - EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL
- ARREMATAÇÃO DE IMÓVEL LEVADO À LEILÃO JUDICIAL -
Impenhorabilidade por se tratar de bem de família reconhecida em momento
Agravado de Instrumento nº 2340492-24.2023.8.26.0000*

PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

25ª Câmara de Direito Privado

posterior à arrematação - Ato anulado por determinação judicial - Devolução da comissão do leiloeiro que se mostra de rigor - Aplicação dos §§ 1º e 2º do artigo 7º da Resolução nº. 236/2016 do CNJ - Precedentes do C.STJ e deste Tribunal no mesmo sentido - Decisão reformada. Dá-se provimento ao recurso. (TJSP; Agravo de Instrumento 2173032-12.2023.8.26.0000; Relator (a): Sidney Braga; Órgão Julgador: 19ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 18ª Vara Cível; Data do Julgamento: 09/10/2024; Data de Registro: 09/10/2024)

Agravo de instrumento. Execução de título extrajudicial. Desistência de arrematação homologada. Pretensão de devolução do valor pago a título de comissão do leiloeiro. Cabimento. Imóvel arrematado pelo agravante que foi reconhecido como bem de família, culminando no levantamento da constrição. Uma vez anulada a arrematação, a importância depositada pelo arrematante deve ser integralmente restituída, inclusive a comissão paga ao leiloeiro. Aplicação do previsto no art. 7º, § 1º, da Resolução nº 236/2016 do CNJ. Precedentes do e.STJ e desta Corte. Decisão reformada. Recurso provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2277628-47.2023.8.26.0000; Relator (a): Sergio Gomes; Órgão Julgador: 18ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional III - Jabaquara - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 27/11/2023; Data de Registro: 27/11/2023)

Execução de título extrajudicial - Arrematação anulada – Determinação ao banco exequente para arcar com a ressarcimento da comissão paga pelo arrematante ao leiloeiro – Descabimento – A anulação da arrematação que deu-se por circunstâncias alheias à atuação do arrematante – Ausência de responsabilidade quanto ao pagamento de comissão – Aplicação do 7º, §2º da Resolução n.º 236/16 do CNJ – Comissão de leiloeiro indevida – Devolução que deve ser efetuado pelo próprio leiloeiro em favor do arrematante – Honorários advocatícios – Determinação feita ao banco exequente para arcar com os honorários advocatícios dispendidos pelo arrematante – Admissibilidade – Restou incontroverso que a situação que ensejou a anulação da arrematação se deu por culpa do exequente – Decisão parcialmente reformada - Recurso provido em parte. (TJSP; Agravo de Instrumento 2220979-62.2023.8.26.0000; Relator (a): Thiago de Siqueira; Órgão Julgador: 14ª Câmara de Direito Privado; Foro de Pirassununga - 3ª Vara; Data do Julgamento: 26/10/2023; Data de Registro: 26/10/2023)



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

25ª Câmara de Direito Privado

AGRAVO DE INSTRUMENTO – ARREMATACÃO ANULADA – COMISSÃO DO LEILOEIRO - Arrematação - Decisão que reconheceu a prescrição intercorrente e julgou extinta a ação executiva, anulando a arrematação anteriormente realizada e determinando a devolução do valor pago pelo bem adquirido em hasta pública – Insurgência da arrematante – Cabimento – Uma vez anulada a arrematação, a importância depositada pelo arrematante deve ser integralmente restituída, inclusive a comissão paga ao leiloeiro – Inteligência do art. 7º, § 1º, da Resolução 236, de 18.07.2016, do Conselho Nacional de Justiça – CNJ – Precedentes – Decisão reformada. Recurso provido, com recomendação. (TJSP; Agravo de Instrumento 2225603-57.2023.8.26.0000; Relator (a): Marino Neto; Órgão Julgador: 11ª Câmara de Direito Privado; Foro de Adamantina - 2ª Vara; Data do Julgamento: 16/10/2023; Data de Registro: 16/10/2023)

Agravo de instrumento. Cumprimento de sentença. Arrematação do bem imóvel. Depósito do valor remuneratório dos trabalhos do leiloeiro. Arrematação tornada sem efeito, porquanto envidada por terceiros herdeiros em nome do exequente falecido, sem que os herdeiros tivessem sido habilitados nos autos para atuar em substituição. Deferimento de levantamento da comissão do leiloeiro, ao fundamento de ausência de sua culpa pelo insucesso da arrematação. Insurgência subsistente. Resolução nº 236 do CNJ que, em seu art. 7.º § 2.º, impõe ao leiloeiro a devolução da comissão ao arrematante, se "anulada ou verificada a ineficácia da arrematação". RECURSO PROVIDO. (TJSP; Agravo de Instrumento 2301284-67.2022.8.26.0000; Relator (a): L. G. Costa Wagner; Órgão Julgador: 34ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 8ª Vara Cível; Data do Julgamento: 30/04/2023; Data de Registro: 30/04/2023)

Pelo exposto, dou provimento ao recurso para determinar que sejam devolvidos aos agravantes, com correção desde o desembolso, os valores por eles pagos a título de comissão do leilão.

HUGO CREPALDI
Relator